点検サイクルを活かした保全の実行

～命を守るために～

平成２７年２月

自治体等女性ＦＭ会

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

ご挨拶

公共施設ファシリティマネジメント（公共ＦＭ）を取り入れる動きは全国各地に広がっています。しかしながら、様々な研修や会議に参加してみて、女性職員の参加が少ないと感じていました。

公共ＦＭを進めるには、企画・財政部門や建築・土木部門といった専門分野の違う職員の連携による様々な切り口での検討が必要です。

本会は、ＦＭを担当する又は興味のある女性職員が、所属部署や専門分野に関係なく『Face to Face』でのコミュニケーションを基本に、情報交換を行いたいという想いから、平成 25 年 7 月に全国の自治体等の女性職員を会員として発足しました。

今後も、公共ＦＭ全体の更なる底上げと推進のために、「女性独自」ではなく「女性が得意とする」切り口での取組みを続けていく予定です。

自治体等女性ＦＭ会

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

目次

１．はじめに

２．点検の意味

（１）現状と課題
（２）検討の与条件

３．施設管理者による点検

（１）日常点検の役割
（２）周期点検の役割
（３）報告

４．法定点検

（１）目的
（２）12 条点検の実施状況
（３）業務委託の仕様について
（４）提案仕様書

５．点検を活かしたＣＡＰＤサイクルの実行＝実効への提言

（１）点検を活かすＣＡＰＤサイクル
（２）サイクルを回すための「仕組み」
（３）データをつなぐ「ツール」
（４）ＣＡＰＤサイクルを維持する方法について

～自治体の取組みの紹介～
○貝塚市：点検マニュアルの作成、点検実施のサポート体制
○大東市：点検ワークショップの開催
○佐倉市：点検ＶＴＲの作成

６．参考資料

１．　はじめに

平成 24 年 12 月に起きた笹子トンネル天板落下事故を始め、公共施設等の老朽化が原因となる事故が増加しており、老朽化対策が大きな課題となっているところですが、自治体では人口減少及び人口構成の変化に伴う厳しい財政状況といった共通課題の下で取り組むことが課せられています。

平成 26 年４月の総務省からの公共施設等総合管理計画の策定要請により、各自治体には充当可能な財源の見込み等を踏まえ、公共施設等の維持管理・更新等がどの程度可能な状況にあるか、人口についての今後の見通しを踏まえた利用需要を考えた場合に公共施設等の数量等が適正規模にあるかなど現況及び将来の見通しを踏まえ、かつ情報管理、現状把握、施設管理、フォローアップの視点など総合的かつ計画的な管理に関する記載が求められています。

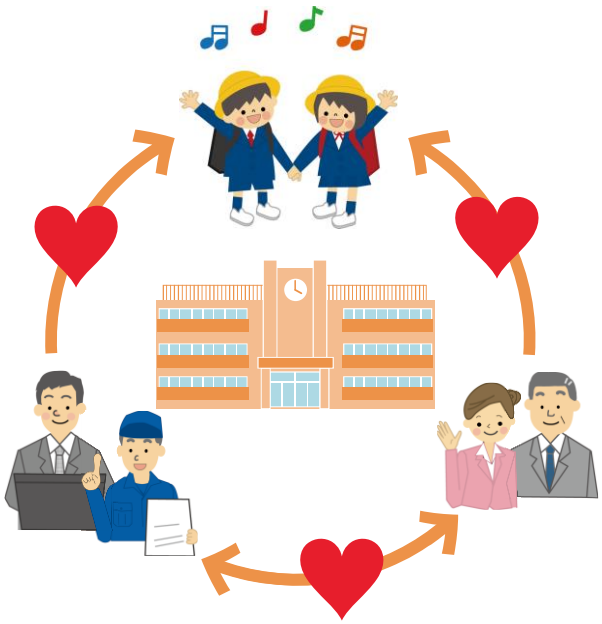
私たち自治体等女性 FM 会（以下「本会」といいます）では、公共建築物については、現有施設の安全確保、つまり質の保持と、それを維持することができる規模へと将来的な量を適正化することが、会員が所属している自治体に共通する課題と考え、個々の自治体での取組みを比較してみたところ、マンパワーや技術的な面での違いから取組みにばらつきが生じている現状を把握できました。

そこで、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の「公共施設等の管理に関する基本的な考え方」に記載されている「点検・診断等」、「維持管理・修繕・更新等」、「安全確保」の実施方針のうち、「質の適正化」について、的確に予算が配分され、事故を予防するために、実行性＝実効性のあるツールや仕組みの提供に向けた検討を行いました。

施設の安全確保は、通常、施設に関わっておられる施設管理者の役割とされています。危険な状態が放置された結果、事故が起きた場合は、国家賠償法に基づき賠償責任を問われる可能性があります。死傷者が出てしまい、施設の管理を外部委託していたにも関わらず、市の担当職員の業務上過失致死傷罪が確定し、その結果地方公務員法の欠格事項に該当することから失職されたという事例もあります。

しかし、施設管理者の業務は多岐にわたるため施設管理に割ける時間は多くなく、また専門知識が十分でない方が担当されている場合が大半であることから、命に関わる可能性がある不具合の改修工事等が予算化されずに危険な状態が放置されていることも多いと思われます。

本会では検討にあたり、限られた財源で適正な保全を実施するため「命を守る」ことを最優先に位置づけました。本報告書では、技術部門が施設管理者に寄り添って支援し、財政部門が確実に予算化することで、施設管理者が必要性を理解して点検し、いつでも相談できるといった安心感をもてる関係を築くことを目指した結果、両者がホスピタリティを持って利用者にサービス提供できるという、「ホスピタリティサイクル」を回す方法として、本会が提案する「愛をひとさじ加えましょう！作戦」をご紹介します。



なお、ご紹介するツールや仕組みは利用される自治体でのカスタマイズを想定しています。それぞれの組織やマネジメントの進捗にあわせて加工していただき、使い方も工夫していただければと思います。

できましたら、工夫された使い方を本会へフィードバックしてください。今後、更に使い勝手のよいツールへと育てて行ければと考えておりますので、どうぞご協力下さいますようお願いいたします。

連絡先：自治体等女性ＦＭ会

gfmjoshi@gmail.com

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

２．点検の意味

（１）現状と課題

点検には、建物を利用する人の危険を取り除く、建物の寿命に関わる不具合を見つけ出すという重要な役割があります。

点検には、点検の資格を有する者が行う技術や専門性が必要な法定点検と、施設管理者が行う安全性や快適性を維持するための点検があります。

法定点検には、施設の規模や備わっている設備により、様々な点検があります。自治体等女性ＦＭ会の調査では、施設ごとの業務委託に含めて、実施される自治体が多いようです。

施設管理者が行う点検は、全国的に多くの自治体でマニュアルが作成されており、実行してもらうために様々な取組みがされています。

しかし、施設管理者は施設管理業務以外にも施設運営業務等も行っており時間的な余裕が少ないこと、専門知識を有していないことなどから、担当者によりその対応は違い、優先順位の低いものとして位置づけられている状況にあります。

その理由として下記の事柄が、共通認識されていないと考えられます。

・人を守るはずの建物が、人に危害を加える可能性があるということ。

・問題が起きた場合、責任を問われるのは施設を所有する自治体であり、施設管理者であるということ。

・点検により、不具合箇所への対策を施すと、建物の寿命は延びるということ。

また、専門知識を持たない施設管理者が実際に点検を行う場合、

・点検方法が分からない。

・いつ点検を行えば良いのかわからない。

・不具合の事例とはどのようなものなのかわからない。（壁が浮いている、クラックなど）

・不具合箇所の報告手段がない。

・施設運営業務の合間をぬって、日常点検を自ら行うことに何のメリットがあるかわからない。

・点検によって、重点を置くべき不具合箇所を見つけても、企画・財政部署に改修の必要性を上手く伝える方法がわからない。

という声が上げられます。

点検結果が予算化され、保全が実行されるという仕組み作りが出来ていない限り、日々の施設運営を行いながら、モチベーションを保ち、継続的に点検を続けることは困難であり、形骸化する恐れがあります。

この仕組み作りのための課題を次の４項目に分けて整理します。

①点検（Ｃｈｅｃｋ＝Ｃ）

法定点検も施設管理者による点検もそれぞれ所管課や施設単位毎に行われており、予算化に繋げるための組織体制が整っていない。

また、点検結果が施設管理者、予算要求を行う部署（以下「施設所管課」と言う。）、専門的な知識を有し各点検結果の精査や優先順位付を行う部署（以下「ＦＭ・営繕部署」と言う。）、内容を査定し予算化する部署（以下「企画・財政部署」と言う。）で共有されていない。

②行動計画（Ａｃｔｉｏｎ＝Ａ）

各点検結果を集約し、その情報を関係部署で共有して保全の順位付けを行うためには、関係部署の連携が必要であるため、その関係性を整理し、計画的な管理を実施するための組織体制の構築や情報の管理・共有方法についての検討が必要である。

③実行（保全）計画（Ｐｌａｎ＝Ｐ）

②の行動計画に基づいて管理・共有された情報を、専門的な知識を有するＦＭ・営繕部署が施設の安全確保の面から保全の優先順位を決定し、その順位に基づいて企画部署が施設のあり方の面から、財政部署が施設のＬＣＣの面から検討し予算化をすることが必要である。

④保全の実行（Ｄｏ＝Ｄ）

予算化された事業を適正に改修又は改善を行うことが実行となる。

しかし、優先順位を付けた全ての項目が予算化されることは、自治体における逼迫した財政状況からは不可能であるため、予算化されなかった項目については、次年度以降も引き続き各点検による経過観察を続ける仕組みが必要である。

その他に、これらの仕組みを継続的に行うために、施設管理者の意識啓発を行うこと、責任の所在を再認識するために建築基準法、国家賠償法、事故事例、裁判の判例を示すこと、施設管理者が理解しやすい点検マニュアル等の作成、研修会の実施、点検時期の提案などの取組みがあると考えます。

上記を解決することで、各点検を行うことの施設運営へのメリットを理解してもらう事が出来るといえるのではないでしょうか。

（２）検討の与条件

今回の検討では、様々な法定点検のうち、特に建築基準法第 12 条に規定されている点検（以下「12 条点検」と言う。）と施設管理者による点検について検討することとします。

また、点検対象とする施設については、各自治体の所有する公共施設には様々な用途・規模の施設が存在していますが、今回、モデルケースとして「学校」を想定した点検のツールや仕組みを検討することにしました。

理由は、ハード面では、①会員同士で共通でイメージの共有することが容易な施設であること、②自治体の所有する公共施設の全棟数のうち約 4 割を占めること、③昭和 40～50 年代に多くが建設され、他の公共施設より比較的早く老朽化を迎えていることによります。

また、ソフト面では、施設管理者が学校の先生方で、建物に関しての専門的な知識が少なく、学校の業務が多忙な中で施設管理者による点検を実施しなくてはならない状況にあるためです。

その様な状況で、施設管理者による点検が適切に実施されるためにはどのようなツールが望ましいのか、また、点検を活かした保全を実行するためにどのような仕組みが必要なのかを検討しました。

３．施設管理者による点検

施設管理者による点検は、日々施設を利用する中で行う「日常点検」と、一定の周期で行う「周期点検」に分けて考察しました。

現状と課題での反省点を踏まえると、施設管理者に点検を行ってもらおうとする場合の配慮すべき点は主に２つあります。１つめは、施設管理者が過度な負担なく続けられるような、できるだけ簡素で、かつ、ポイントを絞った効果的な点検内容であること、２つめは、施設管理者が建物や設備に関する専門知識がなくても適切な点検が出来るような仕組みやツールがあることです。

（１）日常点検の役割

日常点検は、施設利用者の安全確保を図る観点から、施設管理者が施設に不具合がないか日々確認を行う点検です。さらに、施設の劣化や法定点検違反だけではなく児童・生徒の安

全を確保するための視点での点検も必要です。

不具合の中でも特に緊急性が高く、命に関わる項目について施設管理部門への早急な報告がなされ、対応される仕組みが必要です。

また、日々の業務で忙しい施設管理者がわざわざ「点検する」というよりは、日々施設を使う中で不具合に気づくための感度を高め、「気づき」の視点を持ってもらうことが重要と考えました。

日々の中で少し視点を上げて上部の安全を確認してもらう、手すりの上ばかりではなく下が根腐れしていないか見てもらう、そういった小さなコツをつかむことで施設の安全のレベルは格上げされるはずです。これは、劣化や法令違反という視点だけではなく、例えば、文部科学省のＨＰにある「学校における転落事故防止のために」に記載されているように生徒や児童の安全を確保するという視点を持つことで「気づき」の意識が向上すると考えます。＜６.参考資料　参照＞

点検項目の検討にあたっては、日々の業務で忙しい施設管理者に特に見ていただきたい最小限の項目数にすべきと考え、１３項目に絞りこみ、Ａ４用紙１枚で確認出来る内容としました。

＜資料１　学校建物の日常点検のポイント＞ 参照

資料の作成にあたっては、技術職員でなくても理解できるわかりやすい表現を心がけました。

また、「危険な箇所がないか」「いつもと違うところはないか」「災害時に支障となるものはないか」というポイントについて、視て、触って、時には匂いや音で「異状」を感じてもらう「五感で感じる施設点検」をテーマに設定し、目や耳などのイラストと共に項目をまとめました。

Ａ４用紙で印刷したものは手元のチェック表として、Ａ３で印刷したものはポスターとして活用してください。ポスターとして掲示いただくことで、日々点検項目が目に入り、施設職員がチェック表を見ずとも項目を覚えてしまうことを目指しています。

（２） 周期点検の役割

周期点検は、１年を通じて行う計画的な自主点検です。期待する役割として、大きくは次の３つになります。

① 技術者によって行われる建築基準法の 12 条点検（建築は３年に１回、設備は１年に１回）の間に実施し、不具合箇所の早期発見に貢献すること。

② ある季節や時期に関連して起こりやすい問題やイベントに特有の重要項目の点検（以下

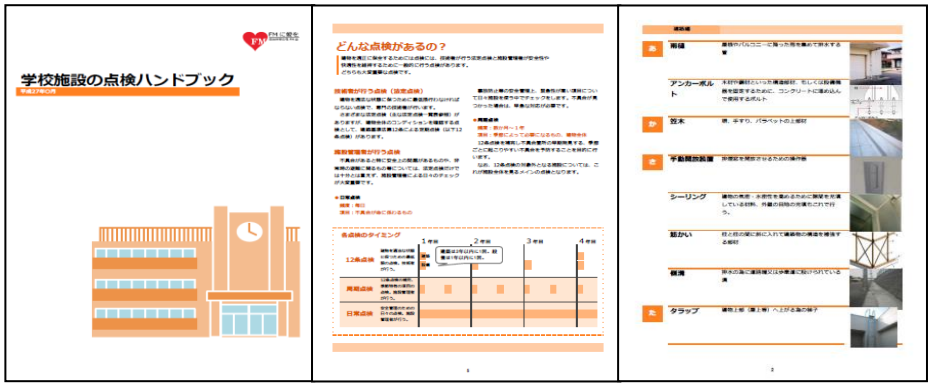
「シーズン点検」という。）を行うことによって、ありがちな危険を回避し、円滑な施設運営に貢献すること。

③ 適正で計画的な維持保全を行えるよう他の点検とあわせて１年間の点検結果を確認し、施設の不具合や指摘項目の状況を把握した上で、財政部署への予算要求を行う根拠とすること。

また、規模や用途などで 12 条点検の対象外となる施設においては、施設全体を見るメインの自主点検となります。

多忙で建物や設備に専門知識がない施設管理者が点検しやすいよう、周期点検の項目を整理するにあたっては、日常点検と同様、補助ツールを考え、点検時にその場で見ることができるような周期点検マニュアルの整備が必要です。できるだけ簡素な文章と図表を組み合わせて、点検のポイントが理解しやすい工夫をしています。

＜イメージ　周期点検ガイドブック＞「学校施設の点検ハンドブック」より



点検内容については、今回モデルケースとした学校の場合、１年間のスケジュールと内容を検討した結果、表○のとおり、季節やイベントに連動した安全確保をテーマとした３つの点検項目と、日常点検では見に行かないエリアも含めた日常的な安全確保をテーマとした点検項目の計４つに分けて内容と周期を提案しています。

これらの点検は、想定したイベント等（ソフト）に合わせた時期に実施することで、そのイベント等に必要な施設（ハード）の機能を確保できるので、点検効果を高めるとともに、危機管理の一環として年間スケジュールに組み込むことで無理なく継続ができると考えています。

さらに、点検内容によっては、ＰＴＡ清掃や大掃除時に実施するなど、施設管理者以外を巻き込む工夫があれば、施設管理者の負担を軽減することも可能と考えています。

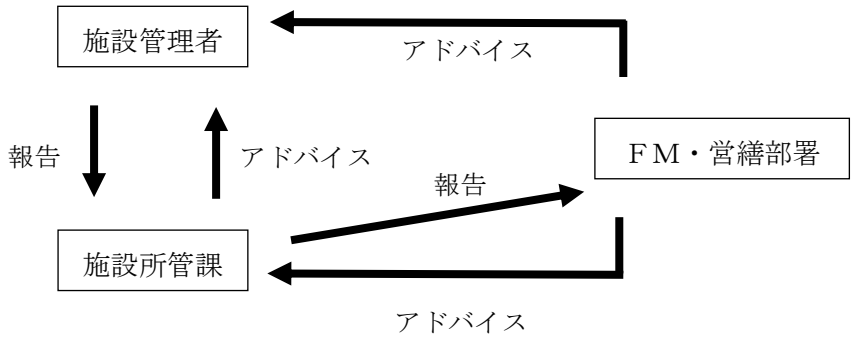
＜資料２　シーズン点検項目表＞　参照

（３）報告

日常点検、周期点検共に施設職員が日々施設を使用する中で、各点検チェックシートにある項目に該当する不具合がないか確認を行い、不具合箇所があれば随時施設所管課へ報告を上げてもらいます。

この報告を簡素に行う様式として、現場の写真と不具合の内容、不具合への対応をＡ４用紙１枚にまとめた「不具合箇所報告＆対応シート」を考案しました。＜資料２＞

施設管理者は、このシートにて施設所管課に報告し、施設所管課は対応についてのアドバイスを行います。施設所管課のみで対応できない場合は、施設所管課からＦＭ・営繕部署に報告し、アドバイスを求めます。



施設所管課等は、この報告にスピード感を持って対応を返してあげることが非常に重要となります。施設管理者の上げた報告に何の対応もせず、不具合を放置したままでは、施設管理者のモチベーションが持続しません。

この不具合は緊急に対応すべきか経過を観察すべきか、予算要求はいつ行うべきか、予算が確保されるまでの間どう対応すべきか、施設管理者は様々な疑問や悩みを抱えています。これらの問いに対する答えを専門知識を有する職員（主にＦＭ・営繕部署）が施設管理者に寄り添い、一体になって検討していくことが、その後の点検実施の継続に結びつくと考えています。

また、「不具合箇所報告＆対応シート」は予算要求時の優先順位の決定資料として用いるほか、

施設の保全のための記録として用いることも想定しており、提出側＝施設管理者と受手側＝施設所管課双方で保持することが望ましいと考えます。

＜資料３　不具合箇所報告＆対応記録シート＞参照

４．法定点検

（１）目的

施設の法定点検には、12 条点検の他に消防法、浄化槽法、電気事業法などがあります。

＜資料４　法定点検一覧表～国土交通省「官庁施設の法定点検整理表」を基に作成～＞参照

これらは法令で定期点検の時期が定められているものも多く、有資格者による点検を行うこととされており、本会ではほとんどの自治体において業務委託が行われていました。

法定点検は施設管理を行う上で、利用者の安全を確保するために必要な義務であり、施設の現状把握のみならず、施設を良好に維持管理していく上でも重要です。

しかし、本会では「法定点検が適切に実施されていない施設がある」、「業務委託の仕様書の記載内容について、同じ法定点検でも施設ごと、自治体ごとにばらつきがある」等の意見がありました。

施設の適切な管理のために、これらの課題について改善できる余地があるとして、法定点検の中でも 12 条点検について、検討を行うこととなりました。

（２）12 条点検の実施状況

各自治体の 12 条点検の実施状況等を把握するために、平成 26 年 7 月に本会内においてアンケートを行いました。その結果は以下の通りです。

＜自治体等女性ＦＭ会内アンケート結果（近畿地方整備局植木様監修）＞

・１４市１９施設

・複数回答有

・複数施設を管理している場合は、延床面積の一番大きいものについての回答

①施設を管理しているのは誰か

施設所有者（財産を管理する立場の職員）→ 一つの施設	４％（ １）
施設所有者（財産を管理する立場の職員）→ 複数の施設	３６％（ ９）
施設管理者（財産を管理する立場の職員）→ 一つの施設	１２％（ ３）
施設管理者（財産を管理する立場の職員）→ 複数の施設	４０％（１０）
施設管理の受注者（指定管理者）	０％（ ０）
上記以外の立場	４％（ １）
未回答	４％（ １）

②法定点検の実施状況

法定点検を実施している	９４％（１７）
していない	６％（ １）

③法定点検の種類

建築（敷地及び構造）		建築設備（昇降機を除く）		昇降機	
法第１２条 第１項 （調査）	３８％ （ ６）	法第１２条 第３項 （検査）	２９％ （ ４）	法第１２条 第３項 （検査）	４７％ （ ７）
法第１２条 第２項 （点検）	６３％ （１０）	法第１２条 第４項 （点検）	７１％ （１０）	法第１２条 第４項 （点検）	５３％ （ ８）

（参考）

	対象	内容
[調査] **[点検]**	・建築物の状況 ・建築設備の設置に関する状況	・不適切な改変行為等による法不適合状態 **・損傷、腐食等の劣化状況**
[調査] **[点検]**	・建築設備の構造に関する状況	・不適切な改変行為等による法不適合状態 **・損傷、腐食等の劣化状況**

④法定点検の周期

建築（敷地及び構造）		建築設備（昇降機を除く）		昇降機	
１年	６％（ １）	１年	８６％（１２）	１年	８７％（１３）
３年	９４％（１５）	３年	１４％（ ２）	３年	７％（ １）
				その他	７％（ １）

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

（参考）

点検対象		点検周期	備考	関係法令
建築物の敷地及び構造		３年以内ごと	検査済証の交付を受けた後、最初の[点検]については、６年以内に行う。	建基法施行規則第５条の２
建築設備	建築物の昇降機以外の建築設備	１年以内ごと*1	検査済証の交付を受けた後、最初の[点検]については、２年以内に行う。*2	建基法施行規則第６条の２
	建築物の昇降機	１年以内ごと*1		建基法施行規則第６条の２

*1　規則第６条の２第１項及び第２項に基づき、国土交通大臣が定める項目については３年以内ごと。

*2　規則第６条の２第１項及び第２項に基づき、国土交通大臣が定める項目については６年以内。

⑤法定点検の実施方法

施設の職員が実施している。	１１％（　２）
施設に勤務しない他の部署の職員が実施している。	１１％（　２）
部分的に外注している。	２６％（　５）
全て外注している。	５３％（１０）

職員が（部分的も含め）実施している…４８％

外注を（部分的も含め）実施している…７９％

⑥職員による法定点検の実施

法定点検を実施する職員の資格を確認している。	6
法定点検の実施にあたっての参考図書を指定している。	5
講習会等で法定点検を実施する職員への教育を実施している。	2
法定点検の結果の記録様式を指定している。	6

⑦仕様書に記載している法定点検の内容

業務内容が法定点検であることを明示している。	１３
法定点検を実施する者の資格・経験等を定めている。	１１
法定点検の実施にあたっての参考図書等を指定している。	１０
法定点検の実施時に、発注者が立会している。	4
報告書の様式を指定している。	１０

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

報告書の提出先を指定している。	１０
報告書の内容についてヒアリング等で確認している。	１１
未回答	5

⑧外注費の算出方法等

外注費を算出するための基準を持っている。	6
複数の施設をまとめて外注する場合は、施設ごとに外注費を算出したものを合計	4
複数の施設をまとめて外注する場合は、施設ごとに外注費は算出しない。	0
未回答	2
外注費を算出するために見積をとっている。	１１
複数の施設をまとめて外注する場合は、内訳として施設ごとの外注費を求めている。	4
複数の施設をまとめて外注する場合は、内訳として施設ごとの外注費を求めない。	3
未回答	4
全部未回答	4

上記のアンケート結果及び勉強会時のヒアリングにおいて、12 条点検の現状については下記のとおりになりました。

・実際に施設を管理している担当者の所属について、財産管理者と施設管理者の割合は概ね半々であり、複数の施設を管理しているケースが多い。
・ほとんどの自治体で 12 条点検は実施されていたが、一部実施されていない施設があった。また、点検の実施頻度（周期）についても、一部守られていない施設があることがわかった。
・約８０%の自治体が 12 条点検を委託して実施しているが、仕様書に記載されている法定点検の内容については、自治体ごとにばらつきがある。
・外注費の算出方法等については、見積をとっている自治体が約６０%あり、外注費を算出するための基準を持っている自治体よりも多かった。
・本アンケートに協力した自治体においては、ほとんどの自治体が施設ごとに業務委託を行っており、一括して業務委託を行っている自治体はわずかであった。

また、点検結果についても、

・点検結果についてＦＭ・営繕部署及び企画・財政部署との情報共有が出来ておらず、公共施設全体の保全計画に繋がっていない。
・施設管理者は、建物や設備に関する専門知識がない人が担当となることがほとんどであり、法定点検の指摘項目について、優先順位の判定が出来ていない。

という意見があり、自治体共通の課題であることが明らかになりました。

課題について議論した結果、12 条点検について、抜けのない万全の仕様書を作成すること、そして、点検結果が保全の予算付けの根拠となるような仕組みができれば公共施設全体の保全計画の作成に繋がるのではないか、という結論になりました。

そこで、ただ 12 条点検を実施するだけではなく、点検結果を施設の予防保全に活かすことが出来る 12 条点検業務委託の発注仕様書の作成を検討することとしました。

（３）業務委託の仕様について

先に述べたとおり、12 条点検を実施することは施設管理上の第 1 ステップであり、基本的に法律に決められた項目に沿って実施されますが、施設管理者として効率的に点検を行う工夫や、次回の点検に生かせるように工夫することは可能です。

まずは、各自治体の仕様書の項目に、どのようなばらつきがあるかをまとめました。＜表 1＞

同じ法令等に基づく点検を実施するための仕様書にも関わらず、記載内容には違いがあり、中には点検結果を保全に活かすために独自の取組みを追加している自治体もみられました。

そこで、各自治体の仕様書を比較検討しその内容を精査することで、12 条点検を適切に委託できる内容にするとともに、点検の結果を保全に直接活かせる仕様書を提案します。

この仕様書は、各自治体が 12 条点検の業務委託を行う際に共通仕様書として使用できます。

今回参考とした各自治体の仕様書の特徴とメンバーの意見をもとに、効率的に点検業務を進めるための仕様書には、以下の①～③の要件を備える必要があると考えました。

①仕様の明確化によるコスト削減

職員にとっては当たり前の内容であっても、数量、対象、範囲などを細かく記載し、点検の省略が可能な部分とその扱いを仕様として明示すれば、応札者が余分な費用を見込む必要が減ることで委託コストの低減につながるとともに、スムーズな業務履行が期待できます。

②効率的かつ安全な点検の実施

点検は施設が利用されている状況で実施されることも多いことから、点検業務の実施にあたっては利用者が安全で管理者が安心できる点検が実施されるように、点検者の資格確認はもとより、施設管理者等と協議の上、適切な点検計画の作成と、利用者も含めた周知などを行う必要が

あります。

また、点検の成果物の水準を揃えるには、点検方法の参考図書をあらかじめ明示することも有効です。

③不良箇所の是正と今後の維持保全への活用

今回の調査結果を今後の施設管理に繋げるために、法定点検プラスαの項目として、点検チェックリストの作成、不具合箇所の図面化・数量化、是正に係る概算見積額の提示、法令適否（既存不適格を含む）・劣化度・危険度に基づく総合判定などを委託内容に含めています。

中でも、既存不適格の項目については、建築基準法違反とならないことから対応を後回しにされがちですが、過去に痛ましい事故が起きたことにより法令が改正となった項目が多いことから、明確にし、保全計画に計上する必要があると考えました。

法定点検の結果が「指摘なし」であっても、次回の点検までに不具合が発生するかもしれない箇所をまとめ、提出してもらうことで、修繕等にかかる予算の判断材料や予防保全に役立てることが可能となります。

これらのデータは、劣化度により建物評価を行う際の元データとして利用することも可能です。

＜表１　比較表＞

仕様書に記載している法定点検の内容	対象：14自治体19施設（複数回答可、うち未回答5）小数点以下四捨五入	具体例（自治体名未記入）
業務内容が法定点検であることを明示している	93%（13施設）	●建築基準法第12条に基づく建築設備の定期検査報告書に必要とする検査及び報告に関する一切の事項とする。 ●本業務は、建築基準法第12条第2項及び第4項（ただし、昇降機は除く。）に基づく定期点検に係る調査及び報告業務の一切を委託するものである。
法定点検を実施する者の資格・経験等を定めている	79%（11施設）	●業務従事者 （１）受託者（以下「乙」という。）が派遣する調査（検査）業務に従事する者（以下「業務従事者」という。）は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第１２条の規定による一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者とする。
法定点検を実施するにあたっての参考図書等を指定している	72%（10施設）	● 特殊建築物等の定期調査報告は、下記の基準図書に基づいて行う。 ・特殊建築物等定期報告業務基準 2008年改訂版 国土交通省住宅局建築指導課 監修 財団法人 日本建築防災協会 発行 ・建築基準法定期報告 調査・検査者必携 2011年版 大阪府内建築行政連絡協議会 監修 財団法人 大阪建築防災センター 発行
法定点検の実施時に、発注者が立会している	29%（4施設）	●定期調査は、受託者の責任者の立会・指導のもとで行い、住宅入居者の生活に支障がないよう市監督員と十分協議すること。
報告書の様式を指定している	72%（10施設）	●特殊建築物定期調査報告書の作成については、大阪府ホームページ(住宅まちづくり部 建築指導室 建築安全課)より定期調査報告書等様式をダウンロードし、必要事項を記入し作成する。 ●定期調査報告書等は、特定行政庁が指定した、一般財団法人大阪建築防災センターの様式【2011.4.1 現在様式】により作成すること。
報告書の提出先を指定している	72%（10施設）	●施設管理者及び市への報告を行い、判定についても十分に説明を行うこと。 ●（２）前号の定期検査の報告書作成並びに特定行政庁への届出受領。届け出に必要な経費は乙の負担とする。
報告書の内容についてヒアリング等で確認している	79%（11施設）	●第5条の2定期点検等業務については、調査施設を訪問し、甲から貸与を受けた設計図等及び調査施設に保管されている建築物の関係図書及び施設管理者からの聞き取りから定期点検報告書等の作成に必要な内容について調査すること。 ●関連図書に記載のない軽微な修繕工事も行われていることがあるため、監督員または施設管理者（以下「監督員等」という。）ヒアリング等を行い、必要な事項については報告書に記載すること。
過去の点検結果の提供の明示	22%（3施設）	●各校各棟の調査状況や改修等の状況については、添付の参考データを参照のこと。 ●点検業務を適正かつ有効に行うため、現地点検に先立ち管理者などから建物の状況、履歴、ヒアリングを行い、建築物の現状を把握し、漏れなく、効率よく点検が行えるよう計画する。
再委託を制限の明示	7%（1施設）	●維持管理業務の一部を第三者へ委託（再委託）する場合は、委託先の名称及び委託計画を市へ提出し、協議すること。（Ⅲ－３「一部業務委託（再委託）に関する基準」参照）
その他留意項目	●業務の実施にあたって、市職員(及び施設)と協議の上、施設利用者に支障がないよう実施すること。(又は施設利用者に告知すること。) ●外壁、防水等の劣化個所について危険度又は劣化度をランク付けし図示してもらうことで、優先順位付けの参考となる。 ●補修費用の概算見積もりによる建物ごとのLCC算定	

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

（４）提案仕様書

今回提案する仕様書は、法定点検の実施後、次回の法定点検までの間の施設管理にも活かすことのできるよう、12 条点検の項目に劣化度や危険度をランク付けした施設管理者向けの項目をチェックリストとして追加した、施設管理者が利用する場面を可能な限り想定したフルスペック型の仕様書を目指して作成しました。実際の活用には施設の特性や業務範囲等に応じた項目を選択して使用してください。

＜資料５　特殊建築物等定期点検業務委託共通仕様書＞参照

12 条点検では、建築については３年に一度、設備については毎年実施される有資格者による点検の結果を活かすことで、施設の保全が実行され、安全性の確保に繋げることができます。

５．点検を活かしたＣＡＰＤサイクルの実行＝実効への提言

（１）点検を活かすＣＡＰＤサイクル

これまでに検討した施設管理者による点検と法定点検との関連性と、適正な保全の実行のための予算化に向けたスケジュールを時間軸で表したものが、点検を活かすＣＡＰＤサイクル図です。

＜表２＞

表の縦軸は各点検の関連性を示しており、点検を施設管理者が行う点検＝「一般性」と専門の知識を有する者による点検＝「専門性」を区分けしています。

１）一般性

①日常点検…３．（１）日常点検が該当します。

②シーズン点検…３．（２）②シーズン点検が該当します。

③フォローアップ…３．（２）①12 条点検のフォロー、③1 年間のまとめが該当します。

２）専門性

①12 条点検

②その他…４．（１）に掲げる 12 条以外の法定点検が該当します。

③フォローアップ…専門の知識を有する者が、「１）③フォローアップ」と連携して行うもの。

表の横軸は時間軸を示しており、各点検と予算化の動きを時系列で表しています。

（２）サイクルを回すための「仕組み」

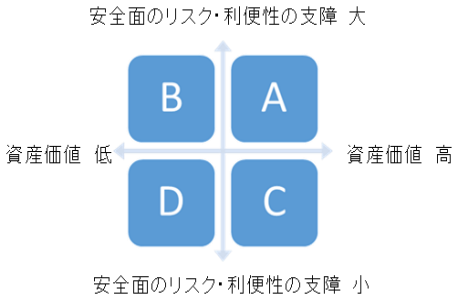
予算化に繋げるための組織体制として、ＦＭ・営繕部署が一般性と専門性を繋ぐ２）③フォローアップの役割を担う体制が必要です。主な内容は下記のとおりです。

①３年に一度しか実施されない12条点検（建築）について、点検の実施されない年度における専門の知識を有する者による施設管理者へのフォローアップ。

②一般性の点検の不具合情報と専門性の点検の結果を集約して、予算要求の資料を作成する。

③②の資料を基に、学校を含めた保有施設全体での優先順位付けを行う。

この優先順位付けの指標には、様々な切り口がありますが一例として大阪府貝塚市の事例があります。



＜ 優先順位の指標（大阪府貝塚市資料提供）＞

施設管理者の行う点検と法定点検の結果が、専門の知識を有する者により仕分けされ、優先順位が付けられることで、企画・財政部署は将来の見通しが立ち、予算査定が行えることとなります。

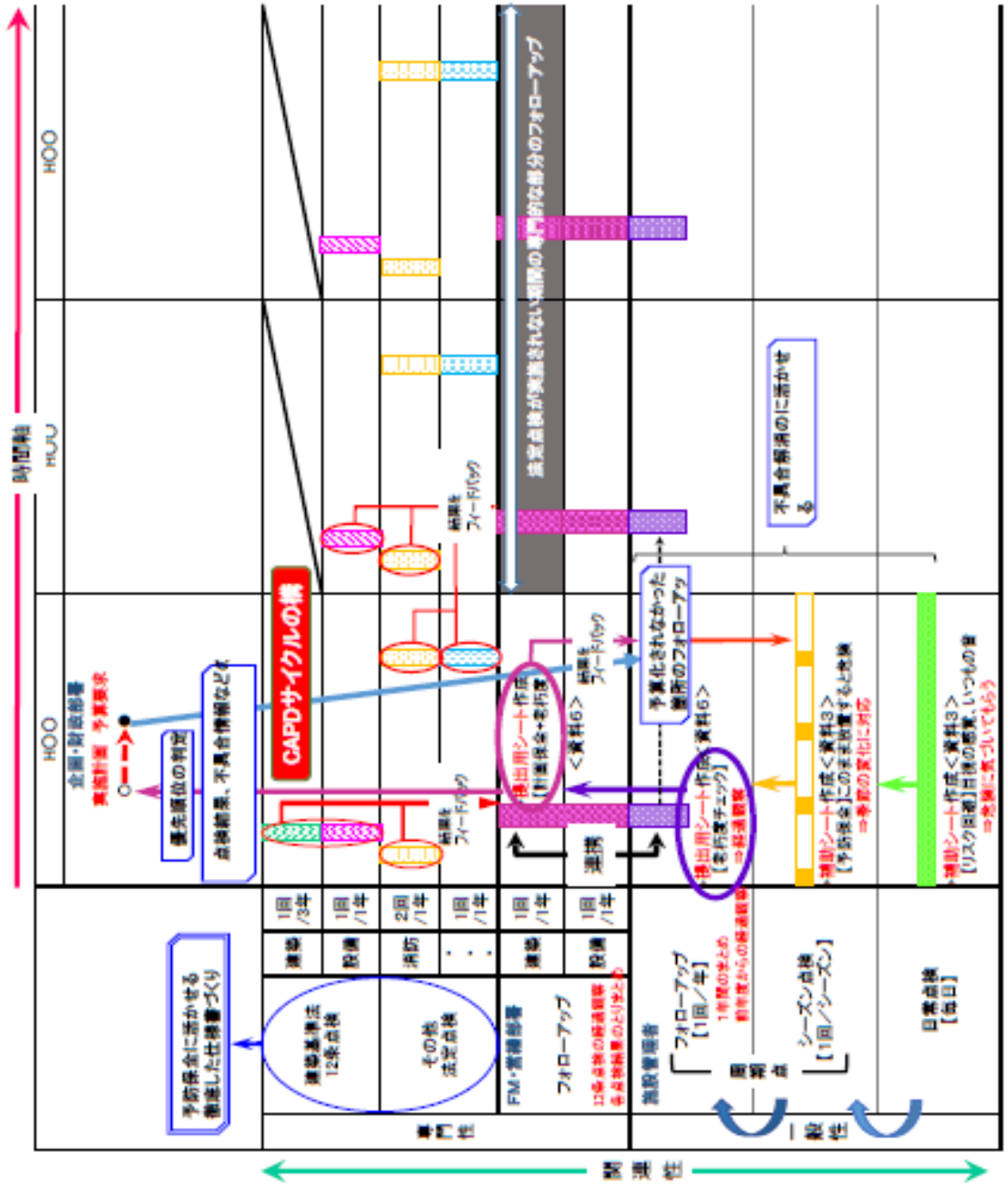
（３）データをつなぐ「ツール」

施設管理者及び施設所管課による各点検結果や不具合箇所の報告、ＦＭ担当部署等の優先順位付け及び企画・財政部門による予算査定結果の情報を、施設カルテをツールとして使用することにより同じ情報を共有することが可能になります。＜参考資料１＞

施設カルテは、運用の際に多くの情報を入れすぎないようにするため、Ａ３の１枚に集約し、一目で劣化度の評価、優先順位、予算状況等がわかる資料としています。

このカルテは、予算査定結果、予算化されなかった項目についても記載して、施設管理者が引き続き経過観察を行う項目として、次年度への引継書としての機能も兼ねています。

＜表２　点検を活かすＣＡＰＤサイクル図～(一財)建築保全センター　池澤様ＰＰＴより＞



FM に愛を
自治体等女性 FM 会

（４） ＣＡＰＤサイクルを維持する方法について

施設管理者は、点検結果について誰からも指摘がない、予算がなかなかつかないと、だんだんといい加減に実施されるようになる可能性があります。そのため、施設管理者に点検結果が「見られている」「利用されている」ことを意識させる取組みが必要であると考えられます。

＜具体的な方法＞

１）点検の目的や内容について、年１回程度の講習会を開催

適切な点検が出来るような仕掛けとして、まずＣＡＰＤサイクルの運用開始に当たっては、ＦＭ担当部署等による説明会を行うこととします。説明会における説明事項のポイントについては、次のとおりです。

①事故がない安全な施設を保つことは施設管理者の責務である（事故事例、国家賠償法上の賠償責任）。

②財政難と老朽化した施設の更新時期が重なることにより、これまでのようなペースでの施設の更新を行う予算は確保できない。施設職員の協力による保全の強化が必要である。

③事故の防止、適正な保全の実行のために、施設職員により施設の点検を行い、不具合があれば施設所管課及び企画・財政部署、ＦＭ・営繕部署等も一体となって対応することが求められる。

２）点検結果の報告にもとづくＦＭ担当部署等による現地調査

次に、施設管理者による点検を体制化するに当たって、建築技師等の技術職の職員又は点検の経験のある職員が施設に赴き、直接点検のポイントを指導することを提案します。

専門的な知識を持たない職員にとって、いかに点検項目が少なくとも、どのようにチェックをすればいいのか不安があり、見るべきポイントを専門的な知識を持つ人に教えてもらい実際に体験してもらうことは非常に大きな効果があります。（自治体の取組みの紹介～大東市参照）

施設点検マニュアルを整備し、点検を体制化している自治体（大阪府貝塚市や奈良県天理市など）の多くは、この現地における指導を実践しています。逆にマニュアルを整備したものの、体制が定着していない自治体では、現地でのポイントの指導を実践しておらず、「マニュアルを作成したので、後は自分たちでやってくれ」「わからないことはマニュアルをよく見れば書いてある」という制作

側のスタンスが施設側に受け入れられなかったものと考えます。

３）更なる提案として

施設管理者の「やる気」につなげるには、上記の取組みに加えて、施設所管課及び企画・財政部署、ＦＭ・営繕部署が施設管理者の取組みを見ている、知っているという反応を返すことも必要になると考えています。

２）で行う現地での指導は、回数を重ねることで施設によって点検が不要な項目、特に重点的にチェックすべき項目などの差異に対応することができます。また、標準の点検マニュアル、点検項目を基に、次に掲げるその施設独自の施設情報を集約した「取扱説明書」を作成し、引き継いでいくことも出来ます。

①施設の修繕履歴（修繕内容・金額）

②前回の予算要求結果（予算化されなかったものも含めて）

③それ以外に、施設の基礎資料、行われている事業に対する資料等

施設管理の担当業務は、それまで施設管理の経験のない職員が人事異動により突然一人で施設管理を任されることも多く、人事異動により数年で全職員が入れ替わることもあります。

このため、施設管理について記録が残っておらず、不具合があってもどうすればいいかわからない、報告をすべき程度のものかわからない状況にある職員も多くいます。施設による点検と不具合の報告を体制化し、その施設の不具合箇所、それに対する対応をどのように行ったかの記録が残れば、後任の施設管理者にそのノウハウを引き継ぐことが出来ます。

施設管理のためのファイルが施設の「取扱説明書」として１冊各施設の書棚にある、それだけのことですが、実現できれば施設の保全のためには大きな一歩となるはずです。

～自治体の取組みの紹介～

①点検マニュアルの策定と現地説明会～大阪府貝塚市～

貝塚市では利用者の安全・安心を守ることを目的とし、全ての施設について施設管理者による日常点検を実施するため、平成 25 年２月「公共施設点検マニュアル～貝塚ヒロシの点検隊～」を作成。同月、点検の趣旨と内容を具体的に理解してもらうため、職員研修を実施。近畿地方整備局営繕部保全指導・監督室長（当時）植木　暁司　氏にご講演頂き、施設管理者の安全管理における責任と点検実施の重要性について学びました。その後、平成 25 年度から年 1 回、ＦＭ担当の技術職職員が各施設の施設管理者とともに点検を実施しています。実際に打診棒で外壁を叩きタイルが浮いている音を確認するなど、施設管理者自らが五感を使って施設の現状を把握するためには、専門的な知識を持った職員のサポートが不可欠であり、ここで培われたＦＭ担当職員と施設管理者との信頼関係が、日常的な不具合の早期発見など施設の長寿命化を図る上でも非常に重要な役割を果たしています。

また、平成 25 年 12 月本市庁舎の施設点検実施の際、研修でお世話になった植木氏のご協力により実地で点検のポイントを解説していただきました。これを「点検コラボレーション」と題し、近隣の自治体のご担当者にもご参加いただきました。実際に見るべき点検ポイントを体験から学び、それぞれの自治体が施設の保全について抱える悩みを情報交換するという貴重な機会でした。

さらに、点検等により判明した施設の不具合を実際に解決する仕組みについては、各課から FM 担当に集約した次年度修繕・工事予定を「安全面のリスク・利便性の支障」と「建物の資産的価値」の視点から ABCD の４つのステージに分類し、予算査定の資料として提供しています。しかし、現在の情報量では厳しい財政状況における優先順位の判断材

料として十分ではないという現状があるため、今後は、ABCD 判定にとどまらず、点検結果の画像や施設のデータを査定資料としてわかりやすくまとめたものをプレゼンテーション形式で提供できる仕組みを検討しています。

②施設点検のワークショップ開催～大阪府大東市～

大阪府大東市では、去る平成２６年１０月３１日に、庁内ＦＭ研修として「大東市ファシリティマネジメント講習会～今からできる予防保全～」を行いました。第一部は、一般財団法人建築保全センターの池澤氏および貝塚市庶務課ＦＭ担当の下中、畑中両氏よりご講演頂き、第二部は施設点検ワークショップを実施しました。大東市にはまだ市独自の点検マニュアルが無い中、町内組織であるＦＭ実務担当者部会で出た、ただ単に作るのではなくワークショップ形式にしてはどうかという意見が発端となり、本会で検討中であった日常点検マニュアルをたたき台として使用し行いました。

当日の研修参加者は１４名で、うち４名は建築職、１０名は事務職の施設管理者、施設予算課職員、ＦＭ検討会議およびＦＭ実務担当者部会の委員でした。

講習会では、池澤氏より、施設の点検を時間軸で見た場合、建基法１２条点検をはじめとする専門家による各種点検は点でしかないため、利用者の安全を確保するためには線となる施設管理者による日常点検や周期点検が欠かせず、さらにＦＭ部署等がそれらの結果を生かし、予算化等のフォローをしていく体制の確立についての提案がありました。また、貝塚市のＦＭ担当者からは、これまでの様々なＦＭの取組みや施設点検の実施を通してＦＭ部署と施設管理者の間に信頼関係が構築されてきたこと、さらにはＦＭ部署が施設改修について優先順位付けしたものが財政部署に評価されるようになってきたこと、それらがまた貝塚市のＦＭを回し続ける原動力となっていることなど、同じ自治体としては非常に具体的な、まさに池澤氏の提案の効果を裏付けるような実践のお話を伺うことが出来ました。

施設点検ワークショップでは、自治体等女性ＦＭ会作成の点検マニュアル「五感で感じる施設点検～日常の備えから梅雨・台風シーズンへ～（参考－１）」を説明した後、貝塚市ＦＭ担当者の先導で、まずは当日の講習会場でもあった児童センター（RC 造 2 階 560 ㎡ S59 建築 H25.3 廃止）を全員で点検することからはじめました。

下中氏が室内の壁に打診棒を走らせると、クラックの周辺でカラカラと音が変わることに驚いた様子の施設管理者一同は、代わる代わる打診棒を手に館内を回り出しました。排煙窓を操作すると「そうやって開けるものだとは知らなかった」、防煙垂れ壁も「透明なので飾りかと思っていた」などの声が上がる中続いてベランダへ行くと、同じ敷地内に建つ老人センター（RC 造 平屋 414 ㎡ S59 建築）の屋根葺き材であるアスファルトシングルの破片が風で無数に飛んできており、こういったものからも老朽化が分かるとの説明を受けました。屋上では落ちかけのパラペットを目の当たりにし、その場で泥をかき分けてドレンの本来の姿も確認しました。外回りに移動した頃には一同の視線は上に集中し、玄関庇横の外壁の浮きは全員が確認出来ました。

地盤が軟弱な大東市にあって、この施設も例にもれずグランドへ降りる階段やブロック塀は地盤沈下によって激しく崩れたり傾いたりしていました。管理者によると、ブロック塀については、かつて営繕部署により応急措置がなされ、その後も定期的に傾きを測定しているとのことでしたが、隣地側に大きく傾いている現状では適切な対応とは言えず、今後は建築職の職員もよりＦＭに精通し、また不具合対応策についても組織として判断する必要性を感じた部分でした。

次の施設の点検前に討議の時間を持ち、これまでの振り返りを行いました。貝塚市のＦＭの組織づくりや対象施設、建築職の職員の関わり方についての質疑や、本市においても予算措置に至る環境整備が必要との意見が出たほか、本会作成の点検マニュアルについての意見要旨は以下のとおりでした。

・確かにこのようなマニュアルがあれば回り易いが、もう少し細かい内容であっても良い（施設管理者）。
・“マニュアル”と聞くと、“それを見ながらやれば誰がやっても同じ結果が出るもの”だと思っていたので、ワークショップ前にこのマニュアルの説明を受けた時にはアバウト過ぎる感じを受けたが、実際回ってみると、目の付けどころを養うと言うか、“誰がやってもある程度同じ成果を得られる”ことに主眼が置かれて作られていることに気付いた（ＦＭ実務担当者）。
・Ｑ．このマニュアルにはチェックシートは付かないのか？（下中氏）
Ａ．付かない。日常点検の項目は始業前点検であり、オープンするなら全て OK が前提なので、不具合があれば営繕部署などに直ぐ判断を仰いで欲しい（入江）。
・点検ポイントを映像化し管理者に見て貰うのも有効ではないか（池澤氏）。

最後に小学校に移動し、本日学んだことを生かしてそれぞれの視点で点検を実施しました。外は薄暗くなり、内部は廊下と限られた部屋しか入れませんでしたが、スチール製の窓サッシや防火戸を前に皆盛んに質問し、口々に指摘していました。

ワークショップを進める中で一番驚いたことは、明らかに参加者の視点が変わっていったことです。後日回収したアンケートでも、“貝塚市のようなチェックシート付きのマニュアルがあった方が良い”等、施設管理者からの積極的な意見が見られ、やはり施設管理者自身が経験し「わかった」という充実感を感じて貰うことが大切で、そのためにも「わからない」ことに対しＦＭ部署等がしっかり寄り添い、安心感を持って点検して貰うことの重要性を再認識した一日となりました。

また、日頃市の職員があまり訪れることのない小学校も現場としたことで、規模も大きく老朽化が進んでいるこれら学校施設群を、教職員が多忙な中管理しているという現実問題を参加者が直視出来た点も良かったです。市独自の点検マニュアル作成への足掛かりとして行った今回の施設点検ワークショップでしたが、結果として様々な発見があ

り、啓発から予算化へ繋がる仕組み作りまで責任を持って進めなければならないことを実感出来ました。

③点検ＶＴＲの作成～千葉県佐倉市～

説明会の際や現地での指導がすぐに実施できない施設に対して、実際に大東市でのＷＳを企画・指導され、本会のオブザーバーである(一財)建築保全センターの池澤様より映像による啓発が効果的ではとのアドバイスを頂き、日常点検のポイントをまとめた啓発ＶＴＲを、企画「自治体等女性ＦＭ会」、制作「千葉県佐倉市」として制作しています。

本会で検討した内容を活かし、点検のポイントを初心者にもわかりやすく伝えられるような内容となっています。佐倉市のゆるキャラ「カムロちゃん」も出演した楽しめる内容となっています。(一財)建築保全センターのＨＰ、佐倉市のＨＰ等を通じて公開するとともに、下記のアドレスより YouTube でも閲覧可能です。ぜひ多くの自治体で活用していただければ幸いです。

このＶＴＲは、今後、賛同いただける自治体＆ゆるキャラの方々にご出演頂き、「ゆるキャラアライアンス」へのバージョンアップを目指しています。

五感を使って施設の日常点検をしよう～学校編～

http://youtu.be/zvSOEE3tVY0

６．参考資料のご紹介

●国土総合技術製作総合研究所『建物事故ナレッジベース』

～施設別、類似事故別に実際起きた事例が整理されています。
http://www.tatemonojikoyobo.nilim.go.jp/kjkb/

●国土交通省近畿地方整備局『保全インフォメーションきんき』

～官公庁施設管理担当者向けの保全業務についてのお知らせ
http://www.kkr.mlit.go.jp/build/conservation/info_kinki_12.html

●国土交通省東北地方整備局『保全ニュースとうほく』

～用語集、建物部位別解説、建物点検情報などが項目別に掲載されています。
http://www.thr.mlit.go.jp/Bumon/B00093/K00490/eizen/hozen/hozen.html

●文部科学省「学校における転落事故防止のために」

～過去に起きた痛ましい事項に基づき作成されたものです。
・パンフレット
http://www.mext.go.jp/component/a_menu/education/detail/__icsFiles/afieldfile/2010/01/20/081106.pdf
・報告書
http://www.nier.go.jp/shisetsu/pdf/jikoboushi.pdf

＜資料１　学校建物の日常点検のポイント＞

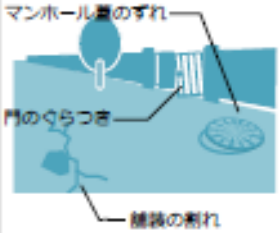
学校建物の日常点検のポイント

施設の保全のために、特に日々気をつけてチェックしていただきたいポイントについてまとめました。安全で事故のない施設のため、皆さんでチェックしましょう。

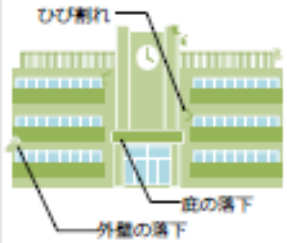
異常を見つけたら
下記までご連絡ください。
○○課○○係
☎ 00-0000

点検日／平成　　年　　月　　日（　）

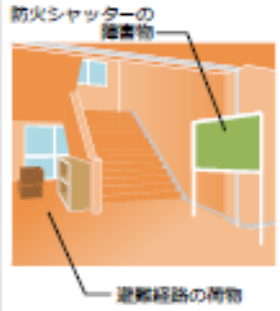
敷地・外構の点検

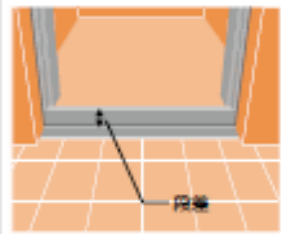


建物外部の点検



建物内部の点検



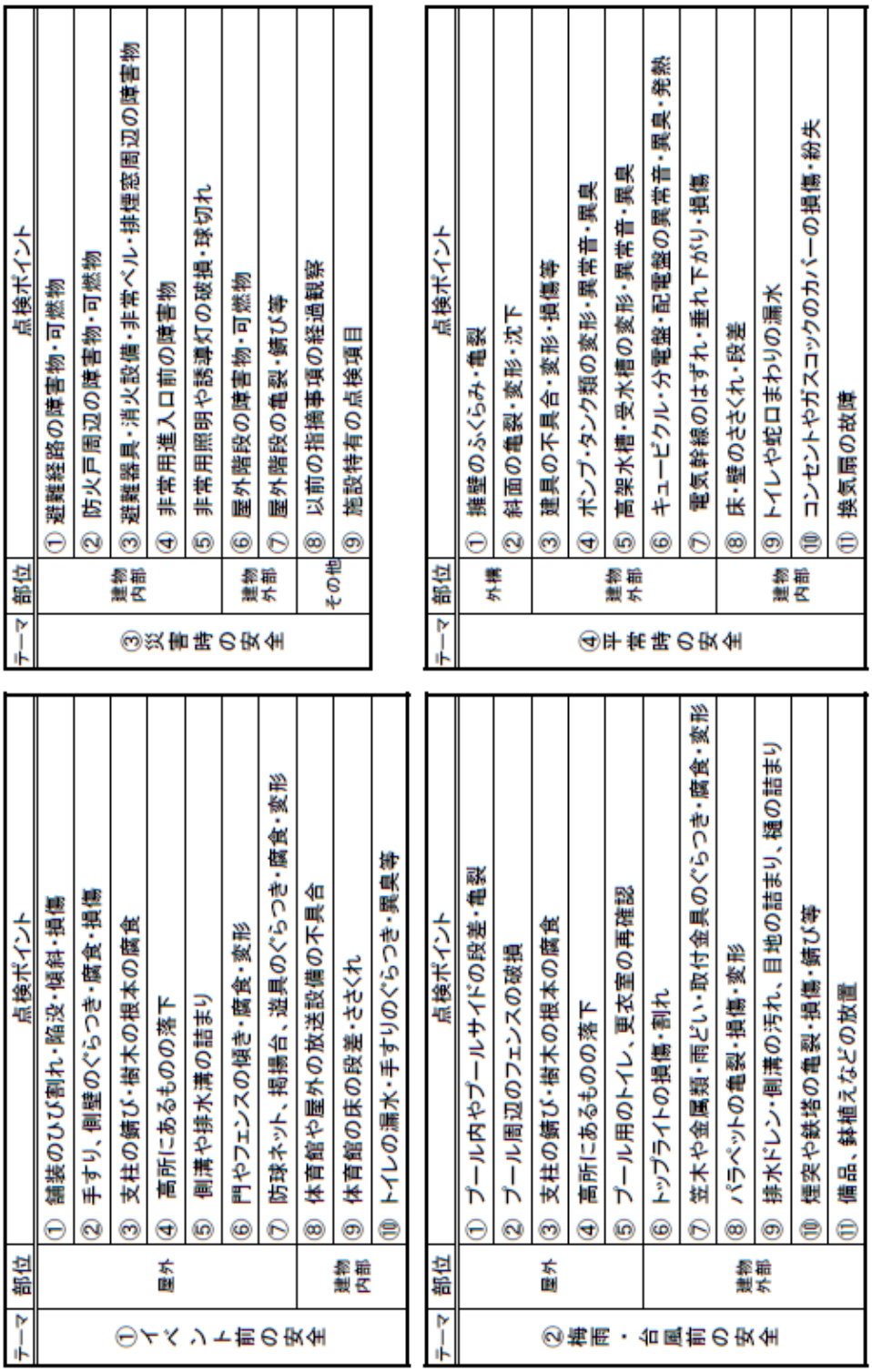


	○	×
①舗装のひび割れ・陥没・傾斜・損傷 人が落ちたり、つまずいたりする箇所はありませんか。危険な箇所は、カラーコーンなどで注意喚起をして早急に修理しましょう。		
②マンホールや溝蓋の外れ・損傷 人が落ちたり、つまずいたりする箇所はありませんか。危険な箇所は、カラーコーンなどで注意喚起をして早急に修理しましょう。		
③門やフェンスの傾き・腐食・変形 ぐらつきがあり倒れそうな場合は、注意喚起し、○○課に連絡してください。		
④外壁や庇（ひさし）の亀裂・浮き 人が歩くルートの壁や庇に亀裂や浮きがありませんか。落下しそうな部分を見つけた場合は、直下を立入禁止にし○○課に連絡して下さい。		
⑤金属製の手摺・金物が傷みやぐらつき 触った人が落ちる可能性はありませんか。取り付けているものが落ちそうになっていませんか。		
⑥空調室外機の変形・異常音・異臭等 いつもと違う臭いや音がありませんか。異常ランプが点灯していませんか。		
⑦高所にあるものの落下 空調機・電気器具など、上部にあるものに傷みやぐらつきはありませんか。天井点検口はきちんと閉まっていますか。		
⑧避難経路（防火戸・廊下・階段・非常口） 避難する時に、邪魔になるものが置いてありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。		
⑨避難器具（避難はしご・救助袋） 器具の周囲や着地点に障害物がありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。		
⑩消防設備（消火器・消火栓・火災報知器・排煙オペレーター） 各設備の操作に障害となる物はありませんか。障害物がある場合はすぐに移動させましょう。		
⑪空調機の変形・異常音・異臭等 いつもと違う臭いや音がありませんか。異常がある場合は…		
⑫ガス漏れ警報器の電源・有効期限 ランプが消えていたら電源プラグが抜けていないか確認して下さい。有効期限が切れていたら、ガス会社に連絡してください。		
⑬エレベーターの出入口 出入口の段差などにいつもと違う状態はありませんか。異常がある場合は、すぐに使用禁止とし○○課に連絡してください。		

＊コピーして、チェックシートとしてもご活用ください

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

＜資料２　シーズン点検項目表＞



テーマ	部位	点検ポイント
①イベント前の安全	屋外	① 舗装のひび割れ・陥没・傾斜・損傷
		② 手すり、側壁のぐらつき・腐食・損傷
		③ 支柱の錆び・樹木の根本の腐食
		④ 高所にあるものの落下
		⑤ 側溝や排水溝の詰まり
		⑥ 門やフェンスの傾き・腐食・変形
		⑦ 防球ネット、掲揚台、遊具のぐらつき・腐食・変形
	建物内部	⑧ 体育館や屋外の放送設備の不具合
		⑨ 体育館の床の段差・さくれ
		⑩ トイレの漏水・手すりのぐらつき・異臭等
②雨・台風前の安全	屋外	① プール内やプールサイドの段差・亀裂
		② プール周辺のフェンスの破損
		③ 支柱の錆び・樹木の根本の腐食
		④ 高所にあるものの落下
		⑤ プール用のトイレ、更衣室の再確認
	建物外部	⑥ トップライトの損傷・割れ
		⑦ 笠木や金属類・雨どい・取付金具のぐらつき・腐食・変形
		⑧ パラペットの亀裂・損傷・変形
		⑨ 排水ドレン・側溝の汚れ、目地の詰まり、樋の詰まり
		⑩ 煙突や鉄塔の亀裂・損傷・錆び等
		⑪ 備品、鉢植えなどの放置
③災害時の安全	建物内部	① 避難経路の障害物・可燃物
		② 防火戸周辺の障害物・可燃物
		③ 避難器具・消火設備・非常ベル・排煙窓周辺の障害物
		④ 非常用進入口前の障害物
		⑤ 非常用照明や誘導灯の破損・球切れ
	建物外部	⑥ 屋外階段の障害物・可燃物
		⑦ 屋外階段の亀裂・錆び等
	その他	⑧ 以前の指摘事項の経過観察
		⑨ 施設特有の点検項目
④平常時の安全	外構	① 擁壁のふくらみ・亀裂
		② 斜面の亀裂・変形・沈下
	建物外部	③ 建具の不具合・変形・損傷等
		④ ポンプ・タンク類の変形・異常音・異臭
		⑤ 高架水槽・受水槽の変形・異常音・異臭
		⑥ キュービクル・分電盤・配電盤の異常音・異臭・発熱
		⑦ 電気幹線のはずれ・垂れ下がり・損傷
	建物内部	⑧ 床・壁のさくれ・段差
		⑨ トイレや蛇口まわりの漏水
		⑩ コンセントやガスコックのカバーの損傷・紛失
		⑪ 換気扇の故障

FM に愛を
自治体等女性 FM 会

＜資料３　不具合箇所報告＆対応記録シート＞

不具合箇所報告＆対応記録シート　　記入例

施設名	FM女子小学校			施設No.	01-1234
担当者	○○	電　話	12-3456		

▼不具合箇所の報告

報告日／　平成　27　年　1　月　30　日　（金）

点　検　日	不具合の場所
平成　27　年　1　月　29　日　（木）	A棟の屋上

不具合の内容	防水シートが破れている（50cm程度×２箇所）

不具合箇所の写真	過去に類似の不具合が生じたことがあるか
拡大写真	□あり（　年　月頃） ■なし　□不明
	備考

▼対応の記録

対応日／　平成　27　年　2　月　20　日　（金）

対応の方法	■予算を伴う修繕等　（修繕費　100,000　円、修繕業者名　FM防水（株）　） □施設管理者による改善　□応急処置　□その他（　）
対応の内容	防水シートの亀裂部分の補修

対応箇所の写真	過去に類似の対応を行ったことがあるか
拡大写真	□あり（　年　月頃） ■なし　□不明
	備考 修繕業者より、数年以内に防水の全面改修をした方が良いとのアドバイスあり。